

CONMISTION S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La compañía Connistion S.A. fue constituida por escritura pública otorgada ante el notario trigésimo Guayaquil, el 14 de febrero de 2007, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución 07.G.U.0001179 con el objeto principal de dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

Con fecha diciembre 12 del 2017, los Accionistas son:

<u>Nombres</u>	<u>Acciones en US\$</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Porcentajes %</u>
Barcelona Antón Fernando Alfredo	1	Ecuatoriana	0,12%
Predial Capitán Najera S.A.	799	Ecuatoriana	99,98%
	<u>800</u>		<u>100%</u>

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 8 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido definidas de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

(b) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo representado por efectivo disponible en un banco local.

(c) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. -

Las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 30 días.

(d) Propiedades de inversión. -

Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las Propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Una Propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la Propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la Propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad de inversión.

(i) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de las Propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la principal partida de Propiedad de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificio	20	5%

(e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

(f) Impuestos. -

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

(i) Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.

(ii) Impuesto diferido. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía valoró que no debió reconocer este impuesto.

(g) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias asociados con la

operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

(h) Gastos. -

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

(i) Compensación de saldos y transacciones. -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(j) Instrumento financiero. -

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del periodo.

(i) Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

(ii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

(k) Principales cambios a la norma NIIF para las Pymes al 31 de diciembre del 2017. - Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entró en vigencia cambios NIIF para Pymes vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la Compañía:

Impuesto a las Ganancias: Alineación de la Sección 29 con la NIC 12. -

El contenido de la Sección 29 de la NIIF para las Pymes fue reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas. Se requiere a los preparadores de estados financieros que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de su uso esperado. También se añadió una exención por 'costo o esfuerzo desproporcionado' para el requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Actividades Extractivas: Incorporación de los principios de la NIIF 6 en la Sección 34. -

Cuando se emitió la NIIF para las Pymes en el 2009, era muy silenciosa con respecto a la contabilidad de las actividades extractivas (Sección 34 – Actividades Especiales). Ahora, la Sección 34 incorpora algunos párrafos de la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales – norma que establece los principios para la contabilidad de actividades extractivas en las NIIF Completas.

Propiedades, planta y equipo: opción del modelo de revaluación. -

En inicio, la NIIF para las Pymes sólo permitía el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo, la opción de revaluación no fue considerada. Actualmente se permite la opción del modelo de revaluación.

A continuación, se describen otras enmiendas a la NIIF para las Pymes que se han considerado relevantes, de acuerdo a cada sección:

Sección 2 - Conceptos y Principios Generales. - Costo o esfuerzo desproporcionado, es un concepto muy importante en la aplicación integral de la NIIF para las Pymes que requiere el uso del juicio profesional y la mejor información disponible. Las enmiendas incluyen mayor guía sobre la aplicación de la exención de 'costo o

esfuerzo desproporcionado', la Sección 2 modificada ahora incluye el siguiente párrafo:

“La aplicación de un requerimiento daría lugar a un “costo o esfuerzo desproporcionado” ya sea porque el costo es excesivo (por ejemplo, los honorarios de un tasador son excesivos) o los esfuerzos de los empleados son excesivos en comparación con los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros por contar con la información.”

Las enmiendas también hacen énfasis en que sólo ciertas secciones de la NIIF para las Pymes permiten el uso de la exención por costo o esfuerzo desproporcionado y están especificadas en la norma (es decir, que los preparadores no pueden ejercer discrecionalmente esta opción). Asimismo, se debe revelar en las notas a los estados financieros en qué casos se ha utilizado esta opción y cuál fue el razonamiento para hacerlo.

Sección 5 - Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados. - Agrupación de las partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

Sección 9 - Estados Financieros Consolidados y Separados. - Se adiciona la opción del método de la participación para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos. - Se adiciona una exención por ‘costo o esfuerzo desproporcionado’ a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Aclaración de que la mejor evidencia del valor razonable es un ‘precio cotizado en un mercado activo’, en lugar de un ‘precio en un acuerdo de venta vinculante’ que se proponía antes.

Sección 18 – Activos Intangibles distintos de la Plusvalía. - Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años. La NIIF para las Pymes original fijaba automáticamente la vida útil en 10 años cuando ésta no podía ser establecida con fiabilidad.

Sección 19 - Combinaciones de Negocios y Plusvalía. - Se adiciona una exención por ‘costo o esfuerzo desproporcionado’ para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y se adiciona un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa

de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida. Esta exención por 'costo o esfuerzo desproporcionado' no aplica al reconocimiento de pasivos contingentes en una combinación de negocios.

Sección 22 – Pasivos y Patrimonio. - Se adiciona guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como pasivo o patrimonio, en concordancia con la NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación y Medición de las NIIF Completas. Incorporación, de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir. Y, guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

Sección 33 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas. - Alineación de la definición de 'parte relacionada' con la NIC 24 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Sección 35 – Transición a la NIIF para las Pymes. - La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez, sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1 - Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la compañía Connistion S.A.

### NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece qué a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2017	2016
Banco de la Producción Produbanco S.A.	<u>346</u>	<u>200</u>

Corresponde a depósitos en cuenta corriente, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso. Este banco local a la fecha del presente informe tiene una calificación de AAA-

#### NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2017	2016
Almacenes Boyacá S.A.	<u>(1) 12,475</u>	<u>15,952</u>

(1) Corresponde a valores que la Compañía mantiene con su relacionada por la prestación de servicios.

#### NOTA 6. IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos del año corriente - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen es como sigue:

<u>Activo:</u>	Saldos al 31-dic-2016	Crédito tributario	Compensaciones	Saldos al 31-dic-2017
IVA pagado	-	11,275	11,275	-
Retenciones de IVA	-	15,925	15,925	-
Crédito tributario IVA	-	35,643	31,048	4,595
Crédito tributario impuesto a la renta	14	27,854	14,773	13,095
	<u>14</u>	<u>90,697</u>	<u>73,021</u>	<u>17,690</u>

  

<u>Pasivo:</u>	Saldos al 31-dic-2016	Pagos y/o ajustes	Retenciones e impuestos	Saldos al 31-dic-2017
Retenciones de impuesto a la renta	218	6,168	6,504	554
Retenciones de IVA	492	10,015	10,345	822
IVA cobrado	-	22,750	22,750	-
	<u>710</u>	<u>38,933</u>	<u>39,599</u>	<u>1,376</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,527	21,909
Más - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	99	4,514
Utilidad gravable	7,626	26,423
Tasa de impuesto	(1) 22%	22%
Impuesto a la renta causado	(2) 1,678	5,813

Anticipos a la renta determinado (3) 559 13,181

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

(2) El impuesto a la renta de US\$1,678 fue liquidado con el crédito tributario previo al cierre de los estados financieros.

- (3) Corresponde a los anticipos de impuesto a la renta determinados para los periodos informados, no obstante, para periodo 2016, el impuesto causado es menor al anticipo calculado por lo tanto este pasa a ser el impuesto causado; según lo determinado en el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno.

Las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

#### NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-15	Adiciones	Saldos al 31-dic-16	Adiciones	Saldos al 31-dic-17
Terreno	383,250	-	383,250	-	383,250
Edificio	2,736,544	-	2,736,544	-	2,736,544
	3,119,794	-	3,119,794	-	3,119,794
Menos - Depreciación acumulada	(291,897)	(72,975)	(364,872)	(72,975)	(437,847)
	<u>2,827,897</u>	<u>(72,975)</u>	<u>2,754,922</u>	<u>(72,975)</u>	<u>2,681,947</u>

#### NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2017	2016
Compañías relacionadas	(1) 2,375,365	2,450,419
Dividendos	17,183	-
Proveedores locales	15,024	5,000
	<u>2,407,572</u>	<u>2,455,419</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

Saldos al 31-dic-16	Pagos	Créditos	Saldos al 31-dic-17
------------------------	-------	----------	------------------------

Almacenes Boyaca S.A.	327,347	29,926	24,874	322,295
Compañía de Importaciones y Fabricaciones CIFE Cia. Ltda	1,148,559	-	-	1,148,559
Dividendos por pagar Curval	-	-	19	19
Predial Capitán Nájera S.A.	-	-	904,492	904,492
Avignon Financial Group	974,513	974,513	-	-
	<u>2,450,419</u>	<u>1,004,439</u>	<u>929,385</u>	<u>2,375,365</u>

#### NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	346	200
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	12,475	15,952
		<u>12,821</u>	<u>16,152</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 8)	2,407,572	2,455,419

#### NOTA 10. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse en su totalidad.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las – NIIF para Pymes. - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendo distribuido. – Mediante acta de junta general de Accionista celebrada en noviembre del 2017 se distribuyeron dividendos a los Accionistas de las utilidades acumuladas de los periodos 2015 y 2016, el detalle se presenta a continuación:

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentajes</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>Dividendo distribuido</u>
Faysalo S.A.	99.88%	8,445	8,717	17,162
Curvale Group Corp	0.12%	11	10	21
		<u>8,456</u>	<u>8,727</u>	<u>17,183</u>

Con fecha diciembre 12 del 2017, los mencionados Accionistas transfieren sus acciones. (Véase Nota 1)

**NOTA 11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Los ingresos que registra la Compañía se encuentran representados por alquiler de propiedades de inversión, registrados bajo los términos existentes con el arrendatario.

**NOTA 12. GASTOS ADMINISTRATIVOS.**

Los saldos de los Gastos administrativos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son como sigue a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales y servicios	80,691	44,348
Impuestos, contribuciones y otros	89,282	84,419
	<u>169,973</u>	<u>128,767</u>



**JOSE ANTONIO BARCIONA ANTÓN**  
Gerente General  
**CONMISTION S.A.**